

Plan Local d'Urbanisme
COMMUNE DE FECAMP



PIECE 5 - REGLEMENT

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Etabli le	: 16/09/75
Arrêté le	: 28/02/80
Publié le	: 12/05/81
Approuvé	: 27/10/82
Révisé le	: 14/12/90
Modifié le	: 19/03/92
	: 07/07/92
	: 16/12/05
	: 27/03/09
Mis à jour le	: 23/10/91
	: 14/08/99
	: 10/12/99

REVISION DU POS

Prescrite le	: 13/11/92
Arrêtée le	: 09/02/01
Approuvée le	: 23/02/02

ELABORATION DU PLU

Prescrite le	: 05/07/2007
Arrêtée le	: 06/09/2013
Approuvée le	:

SOMMAIRE

TITRE 1 - MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT ET DISPOSITIONS GENERALES

A chaque zone de ce règlement correspondent 16 articles regroupés en trois sections qui déterminent l'ensemble des possibilités d'utilisations de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérez sur le plan de découpage en zone (UA, UB, AU ...), la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après pour chaque zone :

I) <u>LA NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</u>

Occupation et utilisation du sol interdites et admises	Art. 1er et 2
Les conditions de desserte en voirie	Art. 3
Les conditions de desserte par les réseaux	Art. 4
Les caractéristiques nécessaires des terrains par rapport :	Art. 5
* aux emprises publiques	Art. 6
* aux limites des propriétés voisines	Art. 7
* aux constructions déjà construites ou projetées sur la parcelle	Art. 8
L'emprise totale de la parcelle qui peut être occupée	Art. 9
Les hauteurs maximales autorisées	Art. 10
Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions	Art. 11
Les conditions de stationnement	Art. 12
Les espaces libres et les plantations à préserver ou à créer	Art. 13
Les surfaces de plancher qui peuvent être construites par le C.O.S.	Art. 14
Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	Art .15
Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Art 16

Le présent document s’applique à l’ensemble du territoire communal de FECAMP, il est composé de documents graphiques et du présent document écrit.

1 <u>Les documents graphiques</u>

1.1 Nomenclature des documents graphiques

PLANS GENERAUX

Pièce 6a	Plan de délimitation en zones	éch : 1/5000
Pièce 6b	Plan de délimitation en zones – zone ouest – ech : 1/2500	
Pièce 6c	Plan de délimitation en zones – zone centre – ech : 1/2500	
Pièce 6d	Plan de délimitation en zones – zone est – ech : 1/2500	
Pièce 6e	Plan coté en 3D	

1.2 Contenu des documents graphiques

Les plans de délimitation de zone couvrent l'ensemble de la commune, ils indiquent pour chaque partie de territoire d'une part, le classement en zone et éventuellement en secteur de zone (selon la nomenclature figurant ci-après) et d'autre part, les parties de la commune concernées par des prescriptions particulières, détaillés au chapitre II du présent règlement.

1.3 Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire :
- en zones **U**rbaines, zones **U**,
- en zones **A U**rbaniser, zones **AU**,
- en zones **A**gricoles, zones **A**,
- en zones **N**aturelles et forestières, zones **N**.

Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre **U**, leurs règlements spécifiques sont regroupés au titre II du présent document et comprennent :
La zone UA et les secteurs de zone UAa et UAz
La zone UB et les secteurs de zones UBa et UBb et UBz
La zone UD et les secteurs UDa et UDz
La zone UP
La zone UY et les secteurs de zone UYa et UYz

Les zones à urbaniser (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur les documents graphiques d'un sigle commençant par la lettre **AU** suivi par une lettre. Elles sont regroupées au titre III du présent document. Elles comprennent :
Le secteur de zone AUR à vocation principale d’habitat
Le secteur de zone AUL à vocation de Loisirs et d’équipements

La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par la lettre **A**. Son règlement spécifique figure au titre IV du présent document.
Elle comprend :
- un secteur de zone Aa correspondant aux secteurs d’infrastructures éoliennes
- un secteur de zone Ah correspondant aux secteurs de hameaux

La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par la lettre **N.**
Elle comprend :
- un secteur de zone Nh correspondant aux secteurs de hameaux
- un secteur de zone Nj correspondant au secteur de jardins familiaux
- un secteur de zone NL correspondant au secteur classés au titre de la loi Littoral
- un secteur de zone Na correspondant au secteur de Camping

Son règlement spécifique figure au titre IV du présent document.

2 Le règlement écrit

Le règlement écrit, énonce aux titres II et III et IV les règles applicables à chacune des zones, établies en application de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, et au chapitre 2 les règles particulières applicables aux secteurs définis en application des articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme.
Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions particulières, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part, des règles énoncés aux titres II et III pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé, et d'autre part, à la valeur des prescriptions particulières énoncées pour le "secteur particulier" figurant au document graphique.

D'autres règlements s'appliquent en outre à l'ensemble du territoire.

2.1 Dispositions applicables à chacune des zones

Pour chacune des zones, les dispositions spécifiques applicables sont énoncées selon les 14 articles suivants :

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3 Conditions d'accès et de desserte aux voiries
Article 4 Conditions de desserte par les réseaux
Article 5 Superficie minimale des terrains
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 Emprise au sol des constructions
Article 10 Hauteur maximale des constructions
Article 11 Aspect extérieur des constructions
Article 12 Aires de stationnement
Article 13 Espaces libres et plantations
Article 14 Coefficient d'occupation du sol
Article .15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones du titre II ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

2.2 Dispositions particulières à certains secteurs de la commune

Les secteurs sont repérés aux documents graphiques, ils concernent des prescriptions particulières concernant :

- Les espaces boisés classés, les alignements d'arbres et arbres isolés à conserver, à protéger ou à créer, en application du L130.1 du code de l'urbanisme
- Les alignements d'arbres et arbres isolés à conserver, à protéger ou à créer, en application du L130.1 et du R123-11a du code de l'urbanisme
- Les espaces paysagers à protéger en application du R123.11.h du code de l'urbanisme
- Les bâtiments agricoles, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, en application du R123-12 du code de l'urbanisme

- Les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines, délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts délimités en application du R123-11d du code de l'urbanisme.
- Les secteurs de risques majeurs liés aux éboulements de falaise en application du R123.11.b du Code de l'Urbanisme
- Les secteurs de protection contre les nuisances, résultant de l'existence de pollution industrielle, délimités en application de l'article R123-11-h
- Les secteurs proches du rivage délimités en application des articles L. 146-4 et R.146-2 du code de l'urbanisme
- Les secteurs de protection liés à la présence du périmètre rapproché de captage d'eau potable, délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme

2.3 Autres règles d'urbanisme s'appliquant à la commune :

2.3.1 Articles du règlement national d'urbanisme

Les articles suivants d'ordre public, du règlement national d'urbanisme, demeurent applicables
- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement ;
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement;
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2.3.2 Autres réglementations affectant l'usage des sols

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R 123-13 et R 123-14 du code de l'urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme.
- Les périmètres de droit de préemption urbain,
- Les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets,
- Les servitudes d'utilité publique.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Zone centrale à très forte densité à vocation principale d'habitat, de commerce et d'équipements, liée au quartier historique de Fécamp. Elle comprend les secteurs de zones UAa et UAz à vocation commerciale.

Des secteurs de protection *(boisements classés, loi littoral, etc)* ***ou de risques*** *(cavités, etc) sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames,* ***les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.***
Le plan de prévention des risques ***Naturels des Vallées de la Valmont et de Ganzeville approuvé, annexé au PLU, doit être pris en compte.***

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 : Les établissements industriels sauf ceux visés à l'article UA.2.

1.2 : L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3 : Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes.

1.4 : Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public

1.5 : Les garages collectifs de caravanes

1.6 : Les installations classées sauf celles visées à l'article 2

1.7 : Les exploitations agricoles et forestières

1.8 : Les entrepôts sauf s'ils sont nécessaires à la vie quotidienne des habitants

ARTICLE UA 2 – TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

2.1 : Les établissements dont l'activité est compatible avec la destination de la zone ou nécessaire à la vie quotidienne des habitants à condition qu'ils s'intègrent au cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.

2.2 : La réutilisation ou l'extension mesurée des bâtiments industriels existants à condition que des dispositions soient prises pour en réduire les nuisances et les dangers.

2.3 : Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

2.4 Dans le secteur de zone UAz seuls sont autorisés:
- les commerces de plus de 400m² de surface de plancher.
- les extensions des commerces existants n'entrainant pas la création d'une nouvelle cellule commerciale de moins de 400 m²
- les affouillements et exhaussements liés à l'urbanisation de la zone.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 : Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
Cet accès doit être adapté à l'opération.

3.2 : Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères et être proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 : Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 : Assainissement

Toute construction le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles au réseau public d'assainissement doit être subordonnée, à un pré-traitement approprié en fonction de la législation en vigueur et lié à une convention spéciale de déversement.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante. Tout comblement de mare à vocation hydraulique ou tout comblement d'effondrement karstique devra faire l'objet d'une autorisation des services municipaux.

Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique.
Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe), la récupération des eaux de toitures (citernes bacs…) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse…

Tout rejet pluvial devra être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial si il existe, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

4.3.2 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau, réseau…) si il est existant.

4.3.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.

Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Les aménagements

nécessaires au libre écoulement des eaux, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront à la charge du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tout les cas, à défaut d'étude particulière :
Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennal
Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2l/s/ha

4.4 : Electricité –téléphone – télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 : Pas de prescriptions spéciales.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 : Les constructions doivent être édifiées en limite de l'emprise publique.

6.2 : Des implantations autres peuvent être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux et si la continuité visuelle du cadre bâti est préservée par des murs de clôtures d'une hauteur suffisante, éventuellement percés d'ouvertures assurant l'accès aux constructions.

6.3 : Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 6.1, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.4 : Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.

6.5 : Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

6.6 : Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à la hauteur de l'installation par rapport à la limite d'emprise publique.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 : A l'intérieur d'une bande de 8m de profondeur comptée à partir de l'alignement :
7.1.1 : Pour les parcelles de moins de 11m de façade sur rue, les constructions devront être implantées d'une limite latérale à l'autre
7.1.2 : Pour les parcelles de plus de 11m de façade sur rue, les constructions devront être implantées sur au moins une limite latérale. En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à 3m.

7.2 : Au-delà de cette bande de 8 mètres de profondeur, les constructions peuvent être édifiées le long des

limites séparatives des parcelles ou observer un éloignement égal à la moitié de la hauteur mais jamais inférieur à 1,90 mètres.

7.3 : Les agrandissements mesurés des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 7.1, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

7.4 : Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à la hauteur de l'installation par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 : Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le périmètre de la ZPPAUP, se référer au règlement de la ZPPAUP

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, en tout point de la construction, à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1 : Cette hauteur ne doit pas excéder 16 mètres au faîtage ou 14 mètres à l'acrotère.

Dans tous les cas, la hauteur de toute construction ne devra excéder une fois et demi la plus petite distance horizontale séparant chaque niveau de la construction des emprises publiques opposées.

Pour les terrains en angle de deux voies, la distance horizontale est celle de la voie la plus large.

10.2 : Le long du quai Guy de Maupassant, et dans le secteur UAa, la hauteur de construction ne devra excéder 14 mètres de hauteur totale, afin de respecter le bâti existant.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se référer au règlement de la ZPPAUP
De plus, dans l'ensemble de la zone ;
11.1 : Le long du quai des pilotes, la construction de garages dans les habitations par le percement de la façade principale est interdite afin de préserver l'harmonie et la cohérence du bâti.

11.2 : Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).
11.3 Pour les clôtures sur rue, le soutènement en matériaux opaques n'excédera pas 0.50 mètre et la

hauteur totale 1.50 mètre.

11.4 : La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2m en limite séparative.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 : Le stationnement pour les besoins actuels et futurs des usagers visiteurs et services, doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques, à raison de :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
    * 1 place par logement. Pour les logements supérieurs à 80m2 de surface de plancher, deux places devront être réalisées.
    * 1 place par logement créé dans le cadre d'une réhabilitation d'immeuble ancien ou de friche
    * un local vélo pour les constructions comprenant plus de deux logements.
    Il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires dans le cas de transformation des combles en logement

- Pour les bureaux :
* 1 place pour 50 m² de surface de plancher de bureaux
* 1 place de stationnement vélo pour 10 salariés

- Pour les commerces :
* 1 place par 20 m² d'activité commerciale pour les surfaces de vente comprises entre 100 et 1 000 m²
* 1 place pour 15 m² d'activité commerciale pour les surfaces de vente supérieures à 1 000 m²
* 1 place de stationnement vélo pour 10 salariés pour les surfaces de vente supérieures à 1 000 m²

- Pour les activités artisanales et industrielles :
* 1 place pour 80 m² ou 1 place pour deux emplois, non compris les surfaces de stationnement réservées aux camions
* 1 place de stationnement vélo pour 10 salariés

- Pour les hôtels:
* 1 place par chambre

- Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200m2 de surface de plancher.

- Dans le cas de changement d'affectation, le nombre d'emplacements exigés est défini en déduisant le nombre d'emplacements exigibles pour le précédent mode d'occupation (réalisé ou pas), du nombre exigible pour les nouveaux locaux.

12.2 : En cas d'impossibilité de satisfaire à ces obligations pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :

- procéder à la réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage, dans un rayon de 300 mètres
- procéder à l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin, dans un rayon de 300 mètres
- justifier d'une concession à long terme de places de stationnement dans un parc public dans un rayon de 300 mètres
- être tenu quitte de ces obligations en versant une participation financière prévue aux articles L123-1-2 et L332-7-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le périmètre de la ZPPAUP, se référer au règlement de la ZPPAUP

13.1 : Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou traités en espaces verts d'agrément.

13.2 : Les arbres abattus en dehors de l'aire d'implantation des bâtiments seront remplacés par des plantations d'essences locales.

13.3 : Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires (une liste de ces essences figure dans le volume 2 du rapport de présentation).

13.3 : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

14.1 : Pour les constructions à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, le C.O.S. applicable à la zone UA est fixé à 2,5.

14.2 : Un dépassement de COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelables. (Ces critères et équipements sont définis dans les arrêtés du 3 mai 2007).

ARTICLE UA15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

ARTICLE UA 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

ZONE UB

Zone urbaine à forte densité à vocation principale d'habitat, de commerces, d'activités artisanales et industrielles non polluantes, de loisirs, de tourisme et d'équipements. Elle comprend les secteurs : UBa, du secteur rue de la République et UBb autorisant l'accueil des gens du voyage, et UBz à vocation commerciale.

Des secteurs de protection *(boisements classés, loi littoral, etc)* ***ou de risques*** *(cavités, etc) sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames,* ***les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.***
Le plan de prévention des risques ***Naturels des Vallées de la Valmont et de Ganzeville approuvé, annexé au PLU, doit être pris en compte.***
Se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation qui concerne le secteur UBa

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 : Les établissements industriels sauf ceux visés à l'article UB 2

1.2 : L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3 : Sauf dans le secteur de zone UBb, les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes.

1.4 : Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public.

1.5 : Les garages collectifs de caravanes.

1.6 : Les installations classées sauf celles visées à l'article 2

1.7 : Les exploitations agricoles et forestières.

1.8 : Les entrepôts sauf s'ils sont nécessaires à la vie quotidienne des habitants et liés à l'activité principale.

ARTICLE UB 2 – TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

2.1 : Les établissements artisanaux dont l'activité est compatible avec la destination de la zone ou nécessaire à la vie quotidienne des habitants à condition qu'ils s'intègrent au cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.

2.2 : La réutilisation des bâtiments à usage industriel existants et les établissements dont les activités sont compatibles avec la destination de la zone.

L'extension mesurée des établissements industriels existants à condition que des dispositifs soient pris pour réduire les nuisances pour les populations riveraines.

2.3 : Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

2.4 Dans le secteur de zone UBz, seuls sont autorisés :
- les commerces de plus de 400m² de surface de plancher.
- les extensions des commerces existants n'entrainant pas la création d'une nouvelle cellule commerciale

de moins de 400 m²
- les affouillements et exhaussements liés à l'urbanisation de la zone.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 : Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
Cet accès doit être adapté à l'opération.

3.2 : Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères et être proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 : Eau
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 : Assainissement eaux usées
Toute construction le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles au réseau public d'assainissement doit être subordonnée, à un pré-traitement approprié en fonction de la législation en vigueur et lié à une convention spéciale de déversement.

4.3 : Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante. Tout comblement de mare à vocation hydraulique ou tout comblement d'effondrement karstique devra faire l'objet d'une autorisation des services municipaux.

Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique.
Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe), la récupération des eaux de toitures (citernes bacs…) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse…

Tout rejet pluvial devra être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial si il existe, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

4.3.2 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau, réseau…) si il est existant.

4.3.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.

Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront à la charge du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tout les cas, à défaut d'étude particulière :
Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennal
Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2l/s/ha

4.4 : Electricité –téléphone – télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 : Dans le cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1 000m².

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 : Les constructions doivent être édifiées en limite ou avec un recul au moins égal à 3m de la limite des espaces ouverts au public.

6.2 : Des implantations autres peuvent être autorisées pour les annexes jointives ou non de faible importance si elles sont justifiées par des motifs techniques et architecturaux.

6.3 : Par rapport aux berges constituées par les rivières de Valmont et Ganzeville, toute construction doit être éloignée d'une distance minimale de 5 mètres.

6.4 : Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 6.1, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.5 : Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.

6.6 : Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

6.7 : Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à la hauteur de l'installation par rapport à la limite d'emprise publique.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 : Dans le secteur de zone UBa, les constructions seront implantées soit en limite soit avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite des espaces ouverts au public.

7.2 : Dans le reste de la zone, les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit observer un éloignement égal à la moitié de la hauteur mais jamais inférieur à 1,90 mètres.

7.3 : Dans l'ensemble de la zone

7.3.1 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément aux articles 7.1 et 7.2, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

7.3.2 : Des implantations autres peuvent être admises pour des constructions légères du type abris de jardin d'emprise au sol inférieure à 12 m².

7.3.3 : Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à la hauteur de l'installation rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, en tout point de la construction, à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1 : La hauteur ne doit pas excéder 16 mètres au faitage et 14m à l'acrotère.
Dans le cas de la construction d'un équipement collectif, sa hauteur totale ne doit pas excéder 20 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le périmètre de la ZPPAUP, se référer au règlement de la ZPPAUP

Hors du périmètre de la ZPPAUP :

11.1 : Les constructions de quelque nature qu'elles soient, devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.2 Façades :
Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits sauf pour les constructions existantes en disposant déjà.

L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

Les peintures de teintes vives sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

Les dispositions de l'article 11.2.1 à 11.2.4 ne s'appliquent pas en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

11.3 Toitures :
Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 20 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.

Pour les constructions nouvelles, les toitures terrasses et monopentes sont interdites sauf dans la cas d’architecture contemporaine de qualité s’intégrant au site ou dans le cas d’extensions jointives.

Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en vue de permettre
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
- la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,

sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

11.4 Couvertures :
Les toitures seront soit en ardoises ou tuiles de terre cuite de couleur rouge brun, soit en matériaux de teinte ardoise. D’autres teintes peuvent être autorisées dans le but d’une harmonisation avec un ensemble existant.

Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité, sauf pour les constructions à

usage d’habitations.

Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés :
- en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- en vue de favoriser les projets écologiques.
- pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants. Lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

11.5 <u>Clôture :</u>
Pour les clôtures sur rue, le soutènement en matériaux opaques n'excédera pas 0.50 mètre et la hauteur totale 1.50 mètre.
En limite séparative la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2m.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.

Dans et hors du périmètre de ZPPAUP
11.6 : Dans le cas d’implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 : Le stationnement pour les besoins actuels et futurs des usagers, visiteurs et services, doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques, à raison de :

- Pour les constructions à usage d’habitation :
  * 1 place par logement. Pour les logements supérieurs à 80m2 de surface de plancher, deux places devront être réalisées.
  * un local vélo pour les constructions comprenant plus de deux logements

- Pour les bureaux :
  * 1 place pour 50 m² de surface de plancher de bureaux
  * 1 place de stationnement vélo pour 10 salariés

- Pour les commerces :
  * 1 place par 20 m² d’activité commerciale pour les surfaces de vente comprises entre 100 et 1 000 m²
  * 1 place pour 15 m² d’activité commerciale pour les surfaces de vente supérieures à 1 000 m².
  * 1 place de stationnement vélo pour 10 salariés pour les surfaces de vente supérieures à 1 000 m²

- Pour les activités artisanales et industrielles :
  * 1 place pour deux emplois, non compris les surfaces de stationnement réservées aux camions
  * 1 place de stationnement vélo pour 10 salariés

- Pour les hôtels et les restaurants :
  * 9 places pour 10 chambres et 1 place pour 15 m² de salle de restaurant

- Pour les équipements publics et les services d’intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l’activité, avec un minimum d’une place par 200m2

de surface de plancher.

12.2 : En cas d'impossibilité de satisfaire à ces obligations pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :

- procéder à la réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage, dans un rayon de 300 mètres
- procéder à l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin, dans un rayon de 300 mètres
- justifier d'une concession à long terme de places de stationnement dans un parc public dans un rayon de 300 mètres
- être tenu quitte de ces obligations en versant une participation financière prévue aux articles L123-1-2 et L332-7-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le périmètre de la ZPPAUP, se référer au règlement de la ZPPAUP

Dans et hors du périmètre de la ZPPAUP :

13.1 : Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 : Les arbres abattus en dehors de l'aire d'implantation des bâtiments seront remplacés par des plantations d'essences locales.

13.3 : Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires (une liste de ces essences figure dans le volume 2 du rapport de présentation).

13.4 : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

14.1: Pour les constructions à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'entrepôts et d'industrie, le C.O.S. maximum applicable à la zone UB est fixé à 2.

14.2 : Un dépassement de COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelables. (Ces critères et équipements sont définis dans les arrêtés du 3 mai 2007).

ARTICLE UB15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n’est pas fixé de prescriptions particulières

ARTICLE UB 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n’est pas fixé de prescriptions particulières

ZONE UD

Zone urbaine de moyenne densité à vocation principale d'habitat pouvant également accueillir des **équipements publics** et des activités commerciales, artisanales et industrielles peu nuisantes.

Elle comprend le secteur de zone UDa, qui correspond à des secteurs de faible densité à préserver du fait de leur intérêt paysager et le secteur UDz à vocation commerciale.

Des secteurs de protection *(boisements classés, loi littoral, etc)* ***ou de risques*** *(cavités, etc) sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames,* ***les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.***
Le plan de prévention des risques ***Naturels des Vallées de la Valmont et de Ganzeville approuvé, annexé au PLU, doit être pris en compte.***

Se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation concernant le secteur UD.

ARTICLE UD 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 : Les établissements industriels ou artisanaux sauf ceux visés à l'article UD 2.1.

1.2 : L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3 : Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes.

1.4 : Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public.

1.5 : Les garages collectifs de caravanes.

1.6 : Les installations classées sauf celles visées à l'article 2

1.7 : les exploitations agricoles et forestières.

ARTICLE UD 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

2.1 : Les établissements industriels ou artisanaux dont l'activité est compatible avec la destination de la zone ou nécessaire à la vie quotidienne des habitants à condition qu'ils s'intègrent au cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.

2.2 : Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

2.3 Dans le secteur de zone UDz, seuls sont autorisés :
- les commerces de plus de 400m² de surface de plancher.
- les extensions des commerces existants n'entrainant pas la création d'une nouvelle cellule commerciale de moins de 400 m²
- les affouillements et exhaussements liés à l'urbanisation de la zone.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 : Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
Cet accès doit être adapté à l'opération.

3.2 : Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères et être proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 : Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 : Assainissement eaux pluviales

Toute construction le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles au réseau public d'assainissement doit être subordonnée, à un pré-traitement approprié en fonction de la législation en vigueur et lié à une convention spéciale de déversement.

4.3 : Assainissement eaux pluviales
4.3.1 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante. Tout comblement de mare à vocation hydraulique ou tout comblement d'effondrement karstique devra faire l'objet d'une autorisation des services municipaux.

Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique.
Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe), la récupération des eaux de toitures (citernes bacs…) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse…

Tout rejet pluvial devra être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial si il existe, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

4.3.2 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau, réseau…) si il est existant.

4.3.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et

l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.

Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront à la charge du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tout les cas, à défaut d'étude particulière :
Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennal
Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2l/s/ha

4.4 : Electricité –téléphone – télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 : Dans le cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1 000m².

5.2 : Dans le secteur UDa, compte tenu de l'intérêt paysager de la zone, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1200m^2.
En cas de division en propriété ou en jouissance, les règles d'urbanisme s'appliquent au terrain issu de la division.
Les parcelles non bâties de moins de 1200 m², classées en zone U avant l'approbation du PLU, pourront être bâties à condition d'avoir une superficie minimale de 500 m².

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 : Les constructions doivent être édifiées soit en limite soit observer un recul d'au moins 3 mètres de la limite de l'emprise publique.

6.2 : Des implantations autres peuvent être autorisées pour respecter une continuité de façades existantes ou dans le cas de terrain de forte dénivellation.

6.3 : Par rapport aux berges constituées par les rivières de Valmont et Ganzeville, toute construction doit être éloignée d'une distance minimale de 5 mètres.

6.4 : Les agrandissements mesurés des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 6.1, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.5 : Les annexes, jointives ou non, d'une surface de plancher ou emprise au sol inférieure ou égale à 20m^2, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

6.6 : Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les

apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.

6.7 : Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 : Les constructions peuvent être implantées en limite, soit observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur mais jamais inférieur à 1,90 mètres.

7.2 : Des implantations autres peuvent être admises pour des constructions légères du type abris de jardin d'emprise au sol inférieure à 12 m².

7.3 : Les agrandissements mesurés des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 7.1, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

7.4 : Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à la hauteur de l'installation rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à un maximum de 60%.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 : La hauteur des constructions est mesurée verticalement, en tout point de la construction, à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 : Cette hauteur ne doit pas excéder 13 mètres.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le périmètre de la ZPPAUP, se référer au règlement de la ZPPAUP

Hors du périmètre de la ZPPAUP :

11.1 : Les constructions de quelque nature qu'elles soient, devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.2 Façades :

Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

Les peintures de teintes vives sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

Les dispositions de l'article 11.2.1 à 11.2.4 ne s'appliquent pas en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

11.3 Toitures :

Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 20 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.

Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

Les toitures terrasses et toitures monopentes sont interdites sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site ou dans le cas d’extension jointive.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en vue de permettre

- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
- la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,

sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

11.4 Couvertures :

Les toitures seront soit en ardoises ou tuiles de terre cuite de couleur rouge, soit en matériaux de teinte ardoise. D’autres teintes peuvent être autorisées dans le but d’une harmonisation avec un ensemble existant.

Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité, sauf pour les constructions à

usage d'habitations.

Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés :
- en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- en vue de favoriser les projets écologiques.
- pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

11.5 Clôture :
Pour les clôtures sur rue, le soutènement en matériaux opaques n'excédera pas 0.50 mètre et la hauteur totale 1.50 mètre. La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2m en limite séparative.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.

11.6 : Panneaux solaires :
Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 : Le stationnement pour les besoins actuels et futurs des usagers, visiteurs et services, doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques, à raison de :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

  * 1 place par logement. Pour les logements supérieurs à 80m² de surface de plancher, 2 places devront être réalisées.
  * 1 local vélo pour les constructions comprenant plus de deux logements.

- Pour les bureaux :

  - * 1 place pour 50 m² de surface de plancher de bureaux et 1 place de stationnement vélo pour 10 salariés

- Pour les commerces :

  * 1 place par 20 m² d'activité pour les surfaces de vente comprises entre 100 et 1 000 m²
  * 1 place pour 15 m² d'activité pour les surfaces de vente supérieures à 1 000 m²
  * 1 place de stationnement vélo pour 10 salariés pour les surfaces de vente supérieures à 1 000 m²

- Pour les activités artisanales et industrielles :

  * 1 place pour deux emplois, non compris les surfaces de stationnement réservées aux camions
  - * 1 place de stationnement vélo pour 10 salariés

- Pour les hôtels et les restaurants :

  * 9 places pour 10 chambres et 1 place pour 15 m² de salle de restaurant

- Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200m2 de surface de plancher hors œuvre nette.

12.2 : En cas d'impossibilité de satisfaire à ces obligations pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :
- procéder à la réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage, dans un rayon de 300 mètres
- procéder à l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin, dans un rayon de 300 mètres
- justifier d'une concession à long terme de places de stationnement dans un parc public dans un rayon de 300 mètres
- être tenu quitte de ces obligations en versant une participation financière prévue aux articles L123-1-2 et L332-7-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le périmètre de la ZPPAUP, se référer au règlement de la ZPPAUP

Dans et hors du périmètre de la ZPPAUP :

13.1 : Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires des stationnements doivent être plantés ou traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 : Les arbres abattus en dehors de l'aire d'implantation des bâtiments seront remplacés par des plantations d'essences locales.

13.3 : Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires (une liste de ces essences figure dans le volume 2 du rapport de présentation).

13.4 : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

14.1: Pour les constructions à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, le C.O.S maximum applicable à la zone UD est fixé à 0.6.

14.2 : Dans le secteur UDa, le COS est fixé à 0,2 et la surface de plancher autorisée ne peut excéder 250m^2. Pour les constructions existantes dont la valeur maximale de COS est déjà atteinte, une extension de 20m2 de surface de plancher est admise pour des raisons architecturales ou dans le cadre de travaux tendant à l'amélioration des conditions de vie.

14.3 : Un dépassement de COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelables. (Ces critères et équipements sont définis dans les arrêtés du 3 mai 2007).

ARTICLE UD15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n’est pas fixé de prescriptions particulières

ARTICLE UD 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n’est pas fixé de prescriptions particulières

ZONE UP

Zone urbaine à vocation portuaire et touristique.

Des secteurs de protection *(boisements classés, loi littoral, etc)* ***ou de risques*** *(cavités, etc) sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames,* ***les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.***
Le plan de prévention des risques ***Naturels des Vallées de la Valmont et de Ganzeville approuvé, annexé au PLU, doit être pris en compte.***

Se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation qui concerne le secteur UP

ARTICLE UP 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 :Les constructions à usage agricole, d'entrepôts et d'activités industrielles sauf celles visées à l'article 2.

1.2 : Les constructions à usage d'habitations sauf celles visées à l'article 2.

1.3 : Les services non directement liés au fonctionnement des industries et installations classées à l'exception de ceux visés à l'article 2.

1.4 : Les activités commerciales et artisanales sauf celles visées à l'article 2.

1.5 : L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.6 : Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes.

1.7 : Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public.

1.8 : Les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UP 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

2.1 : Le logement des personnes dont la présence continuelle est nécessaire à proximité des industries ou des installations admises ainsi que les équipements sociaux et les équipements d'intérêt général.

2.2 : L'aménagement, l'entretien et l'extension des constructions existantes.

2.3 : Les activités commerciales, de bureaux et artisanales liées aux activités de la mer, au nautisme, au tourisme et aux énergies renouvelables.

2.4 Les entrepôts liés au fonctionnement du parc éolien offshore.

2.5 : En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des entrepôts / constructions existantes

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 : Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
Cet accès doit être adapté à l'opération.

3.2 : Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères et être proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 : Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 : Assainissement

Toute construction le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles au réseau public d'assainissement doit être subordonnée, à un pré-traitement approprié en fonction de la législation en vigueur et liée à une convention spéciale de déversement.

4.3 : Assainissement eaux pluviales
4.3.1 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante. Tout comblement de mare à vocation hydraulique ou tout comblement d'effondrement karstique devra faire l'objet d'une autorisation des services municipaux.

Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique.
Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe), la récupération des eaux de toitures (citernes bacs…) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse…

Tout rejet pluvial devra être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial si il existe, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

4.3.2 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau, réseau…) si il est existant.

4.3.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.

Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche

globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront à la charge du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tout les cas, à défaut d'étude particulière :
Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennal
Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2l/s/ha

4.4 : Electricité – téléphone – télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

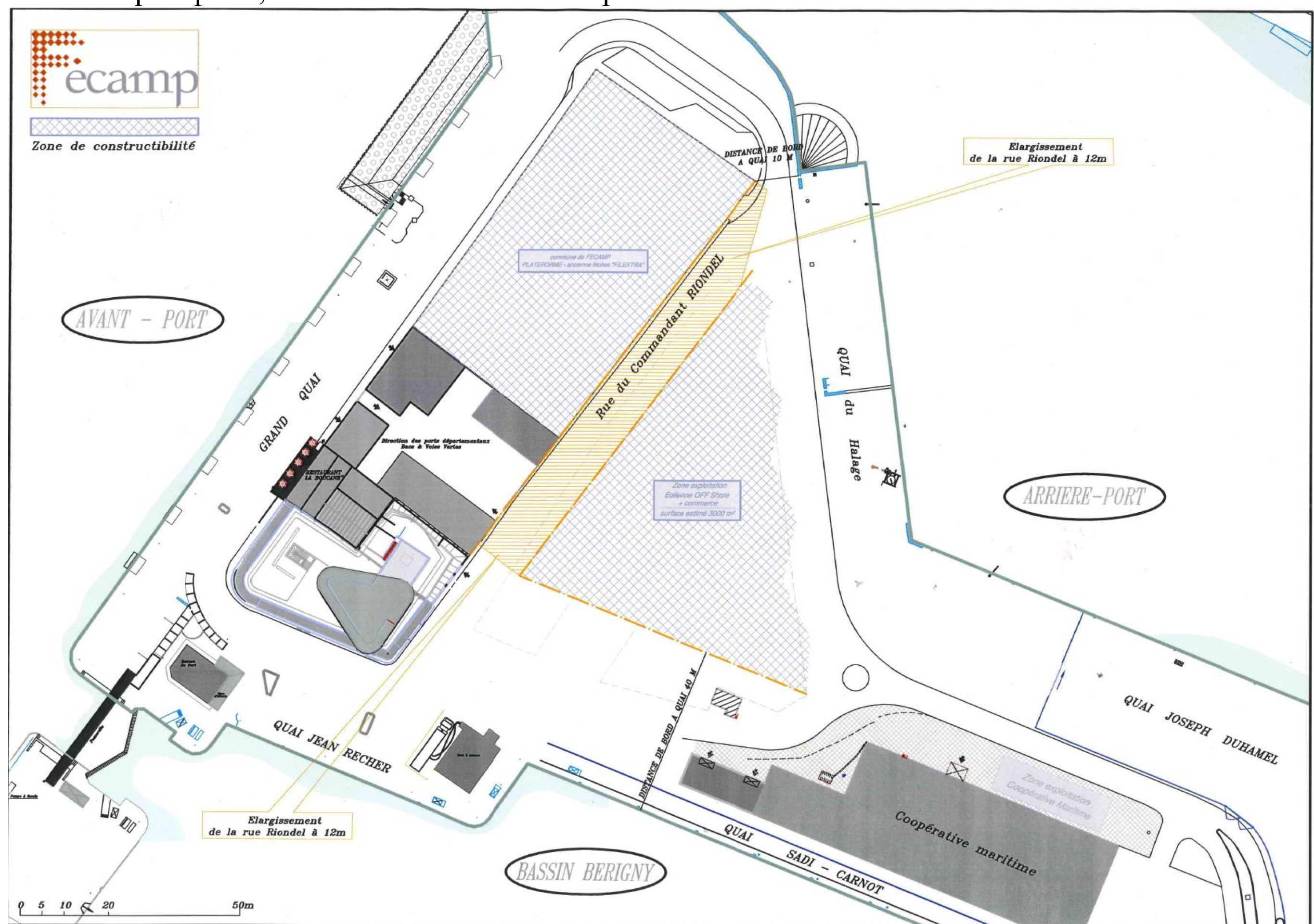
ARTICLE UP 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions spéciales.

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Le long du Grand Quai, les nouvelles constructions devront obligatoirement être implantées à l'alignement du Musée des Pêcheries.

6.2 Sur la presqu'île, les constructions seront implantées conformément au schéma ci-dessous :



6.3 : Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.
6.4 : Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 : Toute construction sera implantée à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 1 mètre par rapport à la limite séparative.

7.2 : Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 7.1, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

7.3 : Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à la hauteur de l'installation rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 : La hauteur des constructions est mesurée verticalement, en tout point de la construction, à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 :
Au niveau du grand quai, le point le plus haut de la construction ne doit pas excéder 18,20m, soit le niveau de l'acrotère du musée des pêcheries.
Pour les autres localisations le point le plus haut des constructions ne doit pas excéder 14, 20m

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le périmètre de la ZPPAUP, se référer au règlement de la ZPPAUP

L'aspect recherché des constructions est un aspect délibérément contemporain, ce qui n'exclut pas des références ponctuelles aux matériaux caractéristiques du patrimoine bâti Fécampois. En revanche, le style néo régionaliste est proscrit.

Toutes les constructions et l'ensemble des installations devront présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant ainsi qu'une unité d'aspect, de matériaux et de colorations permettant une intégration avec le site et les constructions avoisinantes.

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n’est pas exigé de places de stationnement pour les constructions autorisées, à l’exception de :

- l’hôtel pour lequel il sera réalisé une place de stationnement par chambre. La satisfaction de cette exigence devra être réalisée à l’intérieur du périmètre de la zone UP.
- les bureaux : 1 place pour 20 m² de surface de plancher de bureaux et 1 place de stationnement vélo pour 10 salariés

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le périmètre de la ZPPAUP, se référer au règlement de la ZPPAUP

ARTICLE UP 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n’est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UP15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n’est pas fixé de prescriptions particulières

ARTICLE UP 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n’est pas fixé de prescriptions particulières

ZONE UY

Zone urbaine à vocation économique et portuaire.
Un secteur de zone UYa correspond au secteur du port. Le secteur de zone UYb correspond à la zone à vocation artisanale et le secteur UYz à une zone à vocation commerciale.

Des secteurs de protection** (boisements classés, loi littoral, etc) **ou de risques** (cavités, etc) sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, **les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.
*Le plan de prévention des risques **Naturels des Vallées de la Valmont et de Ganzeville approuvé, annexé au PLU, doit être pris en compte.***

ARTICLE UY 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 : Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, d'habitations sauf celles visées à l'article 2.

1.2 : Les établissements de type SEVESO

1.3 : Dans les secteurs UYa, UYb et UYz, les entrepôts, les constructions destinées à l'industrie, au commerce, à l'artisanat et aux bureaux, sauf ceux visés à l'article 2.

1.4 : L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 : Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes.

1.6 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public.

1.7 Les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UY 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

2.1 Dans l'ensemble de la zone :
2.1.1 : Le logement des personnes dont la présence continuelle est nécessaire à proximité des industries ou des installations admises ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.1.2 : L'aménagement, l'entretien et l'extension des constructions existantes.

2.2 Dans le secteur UYa :
- tous les établissements, entrepôts ou constructions liés aux activités portuaires ou ferroviaires.
- les activités commerciales, artisanales et de bureaux liés à la mer, au nautisme et au tourisme.

2.3 Dans le secteur UYb :
Les constructions à vocation d'entrepôts, d'artisanat, de bureaux et d'industries hors activités générant des risques industriels ou Seveso

2.5 Dans le secteur de zone UYz,:
- les commerces de plus de 400m² de surface de plancher.
- les extensions des commerces existants n'entrainant pas la création d'une nouvelle cellule commerciale de moins de 400 m²
Les constructions ne peuvent être envisagées qu'au dessus de la limite de la crue centennale de la Valmont, fixée à la côte de 16,07m NGF et en dehors de la zone de compensation de 1440 m2 aménagée suite au contrôle de la police de l'eau.

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 : Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Cet accès doit être adapté à l'opération.

3.2 : Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères et être proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

3.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée
- les véhicules automobiles et en particulier les poids lourds puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie
- l'espace neutralisé, sur les voies publiques, pour l'aménagement de l'accès soit optimisé.

3.4 : Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules notamment ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 : Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 : Assainissement

Toute construction le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles au réseau public d'assainissement doit être subordonnée, à un pré-traitement approprié en fonction de la législation en vigueur et liée à une convention spéciale de déversement.

4.3 : Assainissement eaux pluviales
4.3.1 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante. Tout comblement de mare à vocation hydraulique ou tout comblement d'effondrement karstique devra faire l'objet d'une autorisation des services municipaux.

Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe), la récupération des eaux de toitures (citernes bacs…) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse…

Tout rejet pluvial devra être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial si il existe, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

4.3.2 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau, réseau…) si il est existant.

4.3.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.

Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront à la charge du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tout les cas, à défaut d'étude particulière :
Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennal
Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2l/s/ha

4.4 : Electricité – téléphone – télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

ARTICLE UY 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions spéciales.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 : Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 mètres de l'emprise publique.

6.2 : Dans les secteurs UYa

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise publique (hormis les voies internes au domaine portuaire). Toutefois, des implantations autres pourront être autorisées pour respecter une continuité de façades existantes, sous réserve que la construction fasse l'objet d'un traitement architectural de qualité.

Par rapport à l'emprise publique des rues Henri Dunant et Saint Nicolas, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 40 mètres.

6.3 : Les constructions de guérites et de bureaux de faibles dimensions peuvent être autorisées, soit à la limite de l'emprise publique, soit à une distance inférieure de celles définies aux articles précédents, sous réserve de présenter un aspect architectural satisfaisant.

6.4 : Par rapport aux berges constituées par les rivières de Valmont et de Ganzeville toutes constructions doivent être éloignées d'une distance minimale de 5 mètres.

6.5 : Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 6.1, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.6 : Les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

6.7 : Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.

6.8 : Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 : Toute construction doit observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur mais jamais inférieur à 5 mètres.

7.2 : Dans les secteurs UYa : les constructions peuvent être implantées en limite, ou observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur mais jamais inférieur à 5 mètres.

7.3 : Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 7.1, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

7.4 : Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à la hauteur de l'installation rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 : La hauteur des constructions est mesurée verticalement, en tout point de la construction, à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 : Cette hauteur ne doit pas excéder 14 mètres.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se référer au règlement de la ZPPAUP

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 : Le stationnement pour les besoins actuels et futurs des usagers, visiteurs et services, doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques, à raison de :

- Pour les industries :
    * 1 place pour deux emplois, non compris les surfaces de stationnement réservées aux camions

- Pour les bureaux :
    * 1 place pour 50 m² de surface de plancher de bureaux

- Pour les commerces :
    * 1 place par 20 m² d'activité commerciale pour les surfaces de vente comprises entre 100 et 1 000 m²
    * 1 place pour 15 m² d'activité commerciale pour les surfaces de vente supérieures à 1 000 m²

12.2 : En cas d'impossibilité de satisfaire à ces obligations pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :

- procéder à la réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage, dans un rayon de 300 mètres
- procéder à l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin, dans un rayon de 300 mètres
- justifier d'une concession à long terme de places de stationnement dans un parc public dans un rayon de 300 mètres
- être tenu quitte de ces obligations en versant une participation financière prévue aux articles L123-1-2 et L332-7-1 du code de l'urbanisme.

12.3 : Le stationnement vélo doit être assuré en nombre suffisant à raison de :
    * 1 place de stationnement vélo pour 10 salariés

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le périmètre de la ZPPAUP, se référer au règlement de la ZPPAUP

13.1 Le maintien des plantations existantes doit être respecté dans les espaces libres de chaque parcelle.

13.2 Les espaces libres de toute construction et non utilisés pour la circulation et le stationnement doivent être aménagés en espaces verts dont la conception doit contribuer à l'harmonie et la qualité paysagère de l'ensemble de la zone.

13.3 Un minimum de 25 % de la superficie totale de la parcelle doit être traité en espaces verts.

13.4 Les haies végétales doivent être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle hêtres ou essences similaires.

13.5 Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre par fraction de $400m^2$ de superficie foncière.

ARTICLE UY 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

14.1 : Il n'est pas fixé de C.O.S

ARTICLE UY15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

ARTICLE UY 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

Zone d'urbanisation future comprenant les secteurs de zone :

- AUL à vocation future de loisirs ou d'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- AUR à vocation d'habitat

Des secteurs de protection** (boisements classés, loi littoral, etc) **ou de risques** (cavités, etc) sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, **les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.
*Le plan de prévention des risques **Naturels des Vallées de la Valmont et de Ganzeville approuvé, annexé au PLU, doit être pris en compte.***

ARTICLE AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 : L'ouverture et l'exploitation de carrières

1.2 : Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes.

1.3 : Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public.

1.4 : Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.

1.5 : Les garages collectifs de caravanes.

1.6 : Les constructions agricoles ou forestières, industrielles et les entrepôts sauf celles visés à l'article 2.

1.7 : Les constructions à usage commercial, industriel et artisanal sauf celles visés à l'article 2.

1.8 : Les installations classées pour la protection de la loi sur l'environnement, visées par la loi n° 76.663 du 19/07/76.

1.9 : Dans le secteur de zone AUL, toutes les constructions et installations sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

2.1 : Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol listées :
- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées (et sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation)
- Et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, le cas échéant,
- Et sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble

2.2 : Les établissements artisanaux dont l'activité est compatible avec la destination de la zone ou nécessaire à la vie quotidienne des habitants à condition de réduire les nuisances pour les populations riveraines.

2.3 Dans le secteur de zone AUL, seules sont autorisées :
- la réhabilitation des constructions existantes
- l'hébergement hôtelier
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions à usage de logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement des équipements de loisirs et de tourisme.
- les exhaussements ou affouillements de sol liés à l'urbanisation de la zone.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 : Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
Cet accès doit être adapté à l'opération.

3.2 : Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères et être proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

3.3 : Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 : Eau
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 : Assainissement
Toute construction le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
L'évacuation des eaux usées industrielles au réseau public d'assainissement doit être subordonnée, à un pré-traitement approprié en fonction de la législation en vigueur et liée à une convention spéciale de déversement.

Le traitement des eaux pluviales doit faire l'objet d'une étude particulière préalable précisant la nature et le dimensionnement des ouvrages de lutte contre le ruissellement prévus dans le cadre de l'aménagement de l'ensemble du secteur d'urbanisation future

4.3 Assainissement eaux pluviales
4.3.1 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante. Tout comblement de mare à vocation hydraulique ou tout comblement d'effondrement karstique devra faire l'objet d'une autorisation des services municipaux.

Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique.
Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe), la récupération des eaux de toitures (citernes bacs…) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse…

Tout rejet pluvial devra être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial si il existe, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

4.3.2 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau, réseau…) si il est existant.

4.3.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.

Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront à la charge du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tout les cas, à défaut d'étude particulière :
Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennal
Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2l/s/ha

4.4 : Electricité –téléphone – télédistribution
Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 : Les constructions doivent être implantées en limite de voie ou observer un recul minimum de 3 mètres de la limite de l'emprise publique des voies existantes ou projetées.

6.2 : Les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

6.3 : Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.

6.4 : Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 : Les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur mais jamais inférieur à 3 mètres.

7.2 Les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 71, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

7.3 : Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 7.1, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

7.4 : Les éoliennes seront implantées avec un recul au moins égal à la hauteur de l'installation rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 : Dans le secteur de zone AUL, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 10 %

9.2 : Dans le reste de la zone, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 40%

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 : La hauteur des constructions est mesurée verticalement, en tout point de la construction, à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 : Cette hauteur ne doit pas excéder 13 mètres.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le périmètre de la ZPPAUP, se référer au règlement de la ZPPAUP

Hors du périmètre de la ZPPAUP :

11.1 : Les constructions de quelque nature qu'elles soient, devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité. Les constructions devront également être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2 : Les toitures terrasses et toitures monopentes sont interdites sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site ou dans le cas d'extension jointive.

11.3 : Les toitures seront soit en ardoises ou tuiles de terre cuite, soit en matériaux de ton ardoise. D'autres teintes peuvent être autorisées dans le but d'une harmonisation avec un ensemble existant.
Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés :

- En vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- En vue de favoriser les projets écologiques.

11.4 : Les clôtures sur rue pourront être supprimées, si elles sont maintenues, le soubassement en matériau opaque n'excédera pas 0.50 mètre et la hauteur totale 1.50 mètre.

Dans et hors du périmètre de ZPPAUP

11.5 : Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

11.6 : La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2m en limite séparative.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 : Le stationnement pour les besoins actuels et futurs des usagers, visiteurs et services, doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques, à raison de :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

    * 1 place par logement. Pour les logements supérieurs à 80m2 de surface de plancher, deux places devront être réalisées.
    * 2 places pour les logements supérieurs à 80m² de surface de plancher réalisée
    * 1 local vélo pour les constructions comprenant plus de deux logements

- Pour les bureaux :

    * 1 place pour 50 m² de surface de plancher de bureaux
    * 1 place de stationnement vélo pour 10 salariés

- Pour les commerces :

    * 1 place par 20 m² d'activité commerciale pour les surfaces de vente comprises entre 100 et 1 000 m²
    * 1 place pour 15 m² d'activité commerciale et 1 place de stationnement vélo pour 10 salariés pour les surfaces de vente supérieures à 1 000 m²

- Pour les industries :

    * 1 place pour deux emplois, non compris les surfaces de stationnement réservées aux camions
    * 1 place de stationnement vélo pour 10 salariés

- Pour les hôtels et les restaurants :

    * 9 places pour 10 chambres et 1 place pour 15 m² de salle de restaurant

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le périmètre de la ZPPAUP, se référer au règlement de la ZPPAUP

Dans et hors du périmètre de la ZPPAUP :

13.1 : Les surfaces de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 : Obligation de planter

Les arbres abattus en dehors de l'aire d'implantation des bâtiments seront remplacés par des plantations d’essences locales.

Chaque construction nouvelle devra être accompagnée d'au moins un arbre de moyen développement ou de tige pour 200 m² de parcelle.

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

14.1 : Dans le secteur de zone AUL, le COS maximum est fixé à 0,2.

14.2 Dans le reste de la zone, le COS est fixé à 0.6.

14.3 : Un dépassement de COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d’énergie renouvelables. (Ces critères et équipements sont définis dans les arrêtés du 3 mai 2007).

ARTICLE AUR15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour toute construction, la recherche en matière d’énergies renouvelables ainsi qu’en matière de gestion de l’eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :
- une performance énergétique ;
- un impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue

Toutefois, l’installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l’eau doit faire l’objet d’une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
La réalisation d’installations nécessaires à l’implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts ainsi que dans les espaces verts résidentiels.

ARTICLE AUR16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n’est pas fixé de prescriptions particulières

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Zone à richesse naturelle à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres.
Elle comprend un secteur Aa permettant la gestion des installations particulières liées au vent existantes et un secteur Ah correspondant aux secteurs de hameaux ou d'habitat diffus de taille et de capacité limitée.

Des secteurs de protection *(boisements classés, loi littoral, etc)* ***ou de risques*** *(cavités, etc) sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames,* ***les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.***
Le plan de prévention des risques ***Naturels des Vallées de la Valmont et de Ganzeville approuvé, annexé au PLU, doit être pris en compte.***

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 : Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf celles visées à l'article A 2.

ARTICLE A2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

2.1 : Les travaux d'infrastructures, les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

2.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole (y compris celles destinées au logement des exploitants ainsi que leur dépendance).

2.3 Le changement de destination ainsi que l'extension mesurée des bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial visés au plan de délimitation en zones (cf partie II du règlement) à condition de ne pas compromettre l'activité agricole dans les conditions fixées dans la partie II du règlement

2.4 : L'aménagement, l'entretien et l'extension mesurée des habitations existantes, ainsi que la construction ou l'agrandissement d'annexes, de faible importance même non jointives.

2.5: Les installations de camping et le stationnement des caravanes à l'intérieur des corps de ferme.
Sous réserve que :
* leur localisation ou leur situation ne favorise pas une urbanisation dispersée, incompatible à la vocation des espaces naturels environnants.
* ne compromettent pas les activités agricoles, en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols.

2.6 : Dans le secteur Aa, seules sont autorisées :
- les installations nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions et installations liées à la gestion des éoliennes existantes

2.7 Dans le secteur de zone Ah, peuvent être autorisés :
- les agrandissements des activités artisanales, commerciales ou de bureaux existantes à condition qu'ils s'intègrent au cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- les extensions d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure à 50m² des constructions existantes et les annexes d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure à 50m² et limitées à une fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- les changements de destination des bâtiments existants

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 : Pour être accessible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Cet accès doit être adapté à l'opération.

3.2 : Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères et être proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 : Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 : Assainissement

4.2.1 Toute construction le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif autonome est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.3 : Assainissement eaux pluviales
4.3.1 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante. Tout comblement de mare à vocation hydraulique ou tout comblement d'effondrement karstique devra faire l'objet d'une autorisation des services municipaux.

Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique.
Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe), la récupération des eaux de toitures (citernes bacs…) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse…

Tout rejet pluvial devra être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial si il existe, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

4.3.2 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau, réseau…) si il est existant.

4.3.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.

Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront à la charge du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tout les cas, à défaut d'étude particulière :
Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennal
Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2l/s/ha

4.4 : <u>Electricité –téléphone – télédistribution</u>

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 : Dans le cas de recours à un dispositif d'assainissement non collectif, les terrains doivent avoir une superficie minimale de 1000m².

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 : Les constructions doivent observer un recul au moins égal à 10 mètres par rapport à la limite de voies

6.2 : Les constructions nouvelles à vocation agricole nécessitant des implantations différentes en raison de contraintes techniques ou d'exploitation pourront être implantées avec un recul au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.

6.3 : La construction de logements doit observer un recul de 75 mètres de l'axe d'une route à grande circulation.

6.4 : Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 6.1, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.5 : Les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

6.6 : Dans la mesure du possible, l’orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu’ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.

6.7 : Dans la mesure du possible, l’implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

6.8 : Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à la hauteur de l’installation.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 : Les constructions doivent observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 10 mètres.

7.2 : Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l’article 7.1, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

7.3 : Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à la hauteur de l’installation rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n’est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n’est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 : La hauteur des constructions est mesurée verticalement, en tout point de la construction, à partir du sol existant avant travaux jusqu’au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 : Cette hauteur ne doit pas excéder 12 mètres.

10.3 : Des autorisations pourront être accordées pour des installations de caractères techniques, tels que, silos, réservoirs ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements ou aux éoliennes

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le périmètre de la ZPPAUP, se référer au règlement de la ZPPAUP

Dans et hors du périmètre de la ZPPAUP :

11.1 Pour les bâtiments agricoles :

11.1.1 Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, devront respecter le cadre environnant sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité. Les constructions devront également être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction sauf contrainte technique d'exploitation.
Les implantations en ligne de crête sont proscrites sauf contrainte technique d'exploitation.

11.1.2 Les extensions des bâtiments agricoles seront traitées de façon à ne pas créer de grands volumes uniques en privilégiant des volumes de hauteurs variées cassant la linéarité de la construction.

11.1.3 Les façades des nouvelles constructions agricoles devront présenter un bardage bois ou un bardage métallique de couleur sombre.

11.1.4. Les façades maçonnées des constructions devront être revêtues d'un enduit teinté dans la masse rappelant les enduits traditionnels, l'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.
Les enduits imitant des matériaux, tels fausses briques, imitations peintes de pans de bois sont interdits.

11.1.5 Les toitures seront de couleur ardoise ou anthracite, la couleur terre cuite peut être autorisée dans le but de s'intégrer à un ensemble existant.

11.1.6 Les toitures terrasses sur le corps principal de la construction et les toitures à pentes uniques sont interdites sauf architecture contemporaine de qualité.

11.1.7 Les matériaux métalliques à ondes courbes sont interdits.

11.1.8 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le site avoisinant.

11.1.9. Les clôtures seront assurées de préférence par une haie d'essences locales et la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2m en limite séparative.

11.1.10 Les bâtiments nouveaux seront entourés sauf contrainte technique par des haies d'essences locales

11.1.12 Les panneaux solaires seront intégrés au volume de la couverture.

11.2 Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme (bâtiments pouvant changer de destination) :

11.2.1 Les façades en briques et silex devront être conservées. Les modénatures devront être maintenues.

11.2.2 La réalisation d'enduits, de peinture et de bardage métallique sur des maçonneries en bon état de conservation est interdite.

11.2.3 Les matériaux de toiture autre que l'ardoise naturelle, la tuile terre cuite ou le chaume sont interdits.

11.2.4 La volumétrie ne devra pas être altérée, les trames et la symétrie du bâtiment devront être respectées.

11.3 Pour les constructions à usage d'habitation, on se référera aux prescriptions de l'article 11 de la zone UD.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules pour les besoins actuels et futurs des résidents, des usagers et des services doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le périmètre de la ZPPAUP, se référer au règlement de la ZPPAUP

Dans et hors du périmètre de la ZPPAUP :

13.1 : Devront être sauvegardés, entretenus et rénovés les alignements d'arbres de grand développement, nécessaires au maintien du cadre naturel et du micro climat favorable à l'agriculture.

13.2 : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130 du code de l'urbanisme.

13.3 : Pour les nouveaux bâtiments réalisés hors d'un corps de ferme, des alignements d'arbres doivent être réalisés au pourtour de la propriété pour une bonne intégration paysagère

ARTICLE A 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

14.1 : Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone A

ARTICLE A15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

ARTICLE A 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, de la ressource en eau potable, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique et écologique ou l'existence de risques.
Elle comprend cinq secteurs :
Nh, correspond aux secteurs de hameaux et secteurs d'habitat diffus.
Na, où peuvent être accueillis les équipements de tourisme et de loisirs
NL espace naturel remarquable identifié au titre de la loi Littoral
Nj, secteur de jardins familiaux
Nb destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement de qualité.

Des secteurs de protection *(boisements classés, loi littoral, etc)* ***ou de risques*** *(cavités, etc) sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames,* ***les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.***
Le plan de prévention des risques ***Naturels des Vallées de la Valmont et de Ganzeville approuvé, annexé au PLU, doit être pris en compte.***

ARTICLE N 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 : Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf celles visées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

2.1 Dans l'ensemble de la zone et des secteurs de zone, peuvent être autorisés
- Le long des bords des falaises, les installations particulières telles que les sémaphores et leurs annexes nécessaires à l'activité de marine.
- les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.
- les travaux d'infrastructures.
- les canalisations électriques souterraines visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2.2 Dans la zone N :
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils respectent le cadre environnant.

2.3 Dans le secteur Nb :
- les travaux d'infrastructures
- les aires de stationnement
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils respectent le cadre environnant.

2.4 Dans le secteur de zone Na, peuvent être autorisés :
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois
- les installations ou les locaux communs qui sont liés au camping à condition qu'ils respectent le cadre environnant
- les constructions à usage de gardiennage

- les équipements touristiques et de loisirs
- les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à l'urbanisation de la zone
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des installations de services publics et d'intérêts collectifs à condition qu'ils respectent le cadre environnant.
- les aires de stationnement, les aires de jeux et de sports ouvertes au public

2.4 Dans le secteur de zone Nh, peuvent être autorisés :
- les agrandissements des activités artisanales, commerciales ou de bureaux existantes à condition qu'ils s'intègrent au cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée
- les extensions d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure à 50m² des constructions existantes et les annexes d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure à 50m² et limitée à une fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- les changements de destination des bâtiments existants
- les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à l'urbanisation de la zone
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des installations de services publics et d'intérêts collectifs à condition qu'ils respectent le cadre environnant.
- les aires de stationnement, les aires de jeux et de sports ouvertes au public

2.5 Dans le secteur de zone Nj
- les abris de jardins,
- les installations et les locaux communs qui sont liés à l'usage des jardins familiaux à l'exception de toute autre utilisation.

2.6 Dans le secteur de zone NL,

Les aménagements légers suivants sont autorisés à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (tels que les sanitaires et les postes de secours) lorsque leur présence dans ces espaces est indispensable par l'importance de la fréquentation du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces et milieux.

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible sur la commune.

- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée à une surface de plancher ou une emprise au sol de 20m² des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m2 de surface de plancher
  - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités existantes traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâtis reconnus par un classement au titre des articles L.621 et suivants du code du patrimoine et L.341-1 et 2 du code de l'environnement, ou localisés dans un site inscrit ou classé.

- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces ou milieux, après enquête publique,

- Les opérations prévues à l'article L.146-8 du code de l'urbanisme, dans les conditions définies à ce même article.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Dans les secteurs Na et Nh

3.1 : Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
Cet accès doit être adapté à l'opération.

3.2 : Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères et être proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

3.3 : Le long des RD 73 et 150, les accès sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. En cas d'impossibilité, les accès seront limités à un seul par propriété, cet accès devant être utilisé en commun pour toute nouvelle parcelle issue d'une division de propriété.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 : Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 : Assainissement

Toute construction le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif autonome est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.3 : Assainissement eaux pluviales
4.3.1 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante. Tout comblement de mare à vocation hydraulique ou tout comblement d'effondrement karstique devra faire l'objet d'une autorisation des services municipaux.

Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique.
Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel

que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe), la récupération des eaux de toitures (citernes bacs…) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse…

Tout rejet pluvial devra être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial si il existe, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

4.3.2 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau, réseau…) si il est existant.

4.3.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.

Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront à la charge du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tout les cas, à défaut d'étude particulière :
Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennal
Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2l/s/ha

4.4 : Electricité –téléphone – télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1: Dans le cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1 200m².

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 : Sauf dans le secteur de zone Nj, les constructions doivent observer un recul au moins égal à :
* 5 mètres par rapport à la limite de voies
* 100 mètres par rapport au bord de falaises

6.2 : Dans le secteur de zone Nj, les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

6.3 : Par rapport aux berges constituées par les rivières de Valmont et Ganzeville, toute construction doit être éloignée d'une distance minimale de 5 mètres.

6.4 : Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 6.1, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la

construction existante.

6.5 : Les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

6.6 : Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.

6.7 : Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Sauf dans le secteur de zone Nj, toute construction doit observer un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur mais jamais inférieur à 4 mètres.

7.2 Dans le secteur de zone Nj, toute construction doit soit être implantée en limite, soit observer un recul par rapport à la limite séparative au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

7.3 : Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 7.1, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

7.4 : Les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 7.1 et 7.3, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

7.5 : Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à la hauteur de l'installation rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 L'emprise au sol est fixée à un maximum de 15% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

9.2 Dans le secteur de zone Nj, l'emprise au sol d'une cabane de jardin est limitée à 7m²

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 : La hauteur des constructions est mesurée verticalement, en tout point de la construction, à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le secteur de zone Nj, la hauteur ne doit pas excéder 2,50m à l'égout ou à l'acrotère

Dans le reste de la zone, cette hauteur ne doit pas excéder 11 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le périmètre de la ZPPAUP, se référer au règlement de la ZPPAUP

Dans le secteur Nj, les constructions d'abris sont autorisées à condition qu'il existe une identité architecturale homogène entre chaque abri et de recevoir une façade avec parement en bois.

Hors du périmètre de la ZPPAUP :

Dans le secteur de zone Nh :

11.1 : Les constructions de quelque nature qu'elles soient, devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité. Les constructions devront également être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2 : Façades :
Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

Les enduits, quels que soient les agrégats entrants dans leur composition, qui ne se rapprochent pas de la couleur des enduits traditionnels en usage dans la région.

Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

Les dispositions de l'article 11.2.1 à 11.2.4 ne s'appliquent pas en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

11.3 : Toitures :
Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 20 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.

Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

Les toitures terrasses et toitures monopentes sont interdites sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site ou dans le cas d'extension jointive.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en vue de permettre

- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
- la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,

sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

11.4 : Couvertures :
Les toitures seront soit en ardoises ou tuiles de terre cuite de couleur rouge, soit en matériaux de teinte ardoise. D'autres teintes peuvent être autorisées dans le but d'une harmonisation avec un ensemble existant.

Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité, sauf pour les constructions à usage d'habitations.

Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

11.5 : Clôture :
Pour les clôtures sur rue, le soutènement en matériaux opaques n'excédera pas 0.50 mètre et la hauteur totale 1.50 mètre. La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2m en limite séparative.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.

11.6 : Panneaux solaires :
Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules pour les besoins actuels et futurs des résidents, des usagers et des services doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le périmètre de la ZPPAUP, se référer au règlement de la ZPPAUP

Hors du périmètre de la ZPPAUP :

13.1 : Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 : Les arbres abattus en dehors de l'aire d'implantation des bâtiments seront remplacés par des plantations d'essences locales.

13.3 : Les constructions individuelles devront s'accompagner obligatoirement d'un arbre pour chaque fraction de parcelle de 300 m².

13.4 : Devront être sauvegardés, entretenus et rénovés les alignements d'arbres de grand développement nécessaires au maintien du cadre naturel et du micro climat favorable à l'agriculture.

13.5 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130 du code de l'urbanisme.

13.6 Les haies végétales doivent être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle hêtres ou essences similaires.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescriptions spéciales

ARTICLE N15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

ARTICLE N 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent ci dessous, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

Si votre terrain est touché par une trame de couleur
- vous repérez, sur le plan de zonage, la trame et sa légende,
- vous recherchez, ci-dessous les prescriptions réglementaires s'appliquant au type de trame.

a) ***Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer,*** délimités en application du L130-1 et du R.123-11a du code de l'urbanisme ;
Cette prescription concerne les espaces boisés existants ou à créer, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations.
Les coupes et abattages d'arbres inclus dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, en application des articles R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

b) ***Les alignements d'arbres et arbres isolés à conserver, à protéger ou à créer,*** en application du L130.1 et du R123-11a du code de l'urbanisme
Cette prescription concerne les alignements d'arbres existants ou à créer, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations. Les coupes et abattages d'arbres inclus dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, en application des articles R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

c) ***Les espaces paysagers délimités en application du R123-11h du code de l'urbanisme.***
Cette prescription concerne un parc paysager à protéger. Dans ce secteur, seules sont autorisées les constructions et installations d'intérêt collectif (inférieures à 25m²).

d) ***Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts*** délimités en application du R123-11d du code de l'urbanisme.

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Création d'une voie nouvelle entre la rue Gustave couturier et la rue Robert Le Diable	680 m2	Ville de Fécamp
2	Chemin des Ifs Extension du cimetière	3550 m2	Ville de Fécamp

Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme dispose, notamment dans son article L. 123.17 :
- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si une décision de sursis à statuer lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux article L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas

d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

e) ***Le changement de destination des bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial*** visés au plan de délimitation en zones dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole, en application du R123-12-2° du code de l'urbanisme :
- en gîte
- en habitation
- en activité artisanale lorsque l'activité ne relève pas de la nomenclature des établissements classés pour la protection de l'environnement et /ou commerciale, ces activités devant être liées à l'activité agricole.

Sous réserve que :
- les nouvelles destinations ne soient pas de nature à exposer davantage des personnes aux risques
- les plantations qui délimitent le corps de ferme soient sauvegardées, entretenues, rénovées ou éventuellement remplacées.
- La desserte en eau potable, énergie électrique et voirie, soit assurée d'une manière adaptée à la nouvelle utilisation
- L'intérêt architectural desdits bâtiments soit préservé et valorisé
- Les accès soient étudiés afin d'éviter leur multiplication.

f) ***Les secteurs de risques majeurs liés aux éboulements de falaise*** en application du R123.11.b du Code de l'Urbanisme
Seule est autorisée :
La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée
- pour la mise en conformité des installations agricoles ;
- pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de pièces habitables.

g) ***Les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines***, délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;

1 Sont interdits :
Toutes occupations et utilisations du sol sauf celles visées en 2.

2 Sont autorisées sous conditions :

Dans l'ensemble des zones :

- les voiries et équipements liés,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, répondant aux besoins de la zone ou de portée plus générale.
- les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques
- les clôtures
- les extensions mesurées jusqu'à 20m²
- les annexes de faible importance jusqu'à 20m²
- le changement de destination n'entrainant pas d'augmentation de population soumise au risque

Dans les zones U, AU, N :

Dans les périmètres de risques liés aux indices avérés, sont autorisées :
- les clôtures, abris, garages, auvent / préau de faible importance.
- les changements de destination n'entrainant pas d'accroissement de population sur le site

Dans les périmètres de présomptions de risques d'indices non avérés
- l'extension mesurée des constructions existantes, à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.
- les changements de destination n'entrainant pas d'accroissement de population sur le site

Dans la zone A :
- l'extension mesurée des constructions existantes pour la mise en conformité des installations agricoles et pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.
- les changements de destination n'entrainant pas d'accroissement de population sur le site

h) ***Les secteurs de protection contre les nuisances, résultant de l'existence de pollution industrielle, délimités en application de l'article R123-11-h***

Avant tout nouvel usage des sols, une dépollution devra être réalisée. Cette dernière sera réalisée en fonction de l'usage des sols à venir.

i) ***Les secteurs proches du rivage délimités en application des articles L. 146-4 et R.146-2 du code de l'urbanisme :***

Dans la zone agricole, seuls sont autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
- la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus,
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques,
- les cheminements piétonniers et cyclables

A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m2 de surface de plancher
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités existantes traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

Dans les zones UP, UD, UA, et Nh et Na :
Les échelles, rythmes et volumétries existantes doivent être respectés. La hauteur des constructions nouvelles sera alignée avec celles des bâtiments contigus ou les plus proches.

Dans la zone UDa, en application de l'article L123.1.1 du code de l'urbanisme, en cas de division parcellaire, il ne peut être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été utilisés sur une période de 10 ans. En outre, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1 200 m².

Dans la zone Naturelle, se reporter à la réglementation prévue en zone Naturelle liée à la loi Littoral

j) ***<u>Les secteurs de protection liés à la présence du périmètre rapproché de captage d'eau potable, délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;</u>***

A l'intérieur des zones identifiées au plan, sont interdites, réglementées ou autorisées les activités figurant à l'annexe de la DUP du captage.
Tout curage de rivière ou tous travaux modificatifs du lit et des berges pouvant porter atteinte à la qualité de la ressource devront être soumis préalablement à l'avis d'un hydrogéologue agréé et du service en charge de la police de l'eau.

<u>Pour le Plan de Prévention du Risque d'inondation de la Vallon et de la Ganzeville approuvé</u> : il est annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il doit être pris en compte.